

A l'approche des jeux olympiques certains se réjouissent, d'autres frémissent. Les premiers peuvent être des adeptes du sport ou de la location saisonnière. Les seconds seraient des grincheux ou ceux qui alertent de certains risques. La FNAIM du Grand Paris vient de diffuser [un avertissement relatif à la sécurité des balcons et des garde-corps](#) où devraient s'entasser des milliers de spectateurs.

[Cette dernière recommande aux syndicats de la région parisienne](#) d'afficher, dans le hall de l'immeuble, une note sur les risques de surcharger les balcons pendant les JO. [Notre article du mois en copropriété](#) concerne justement la nature de ces balcons : partie commune ou privative. Le régime des travaux ou prise en charge d'un sinistre en dépend.

En outre, les risques pesant sur le bâti font malheureusement à nouveau l'actualité avec [l'effondrement spectaculaire intervenu dans le centre de Toulouse](#).

Afin d'alerter en amont, le sujet du diagnostic structure obligatoire revient pour contrôler l'état structurel des immeubles. Pour certains, il s'agit du diagnostic de trop, pour d'autres celui-ci serait salvateur.

A noter, le projet de loi sur l'habitat dégradé prévoit à [l'article 126-6-1](#) l'obligation de réaliser ce diagnostic. Toutefois, une exonération est prévue pour les copropriétés ayant élaboré un projet de plan pluriannuel de travaux.

La personne réalisant ce plan devra bénéficier des compétences et garanties (définies par décret). A défaut de diagnostic, la mairie pourrait se substituer en lieu et place du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires et à ses frais ! [Ce projet de loi adopté par le Sénat le 28 février](#) dernier devra enfin être voté en chambre mixte paritaire.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'ensemble de ses dispositions.

Nouveauté

Depuis janvier 2024, BJA Avocats accompagne les marchands de biens, investisseurs ou particuliers dans leur recherche de biens proposés à la vente aux enchères.

Chaque mois, nous adressons une sélection des biens proposés à la vente aux enchères, en fonction de vos critères.

Pour la recevoir, nous vous invitons à compléter [ce formulaire](#).

Si vous souhaitez connaître les différentes étapes pour acquérir un bien par ce biais, nous vous proposons de lire [l'article de Maître Adèle ORZONI](#)

Droit de la copropriété et ASL

Article

Madame Rahmouna Abdelhadi et Maître Charles Bohbot vous proposent un article sur les balcons en copropriété et vous éclairent sur la nature partie privative ou partie commune de cette construction extérieure située en hauteur.

La répartition des charges et notamment en cas de travaux, sont directement impactée selon la nature de cet élément extérieur. En effet, le règlement des charges d'entretien (ex : lors d'un ravalement ou d'une ITE) et réparation en cas de sinistre (ex : défaut du système d'étanchéité, effondrement..) sont directement déterminés par la nature de cette construction.

[Lire cet article](#)

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé et analyse de jurisprudences récentes ainsi que les enseignements pratiques.

- **Responsabilité du syndic : le quitus ne prive pas le copropriétaire de son action en responsabilité délictuelle** (C.Cass 3ème Civ 29 février 2024 n°22-24.558) [Lire plus](#)
- **En l'absence de parties communes spéciales, les copropriétaires peuvent accéder à toutes les parties de l'immeuble même celle dont la configuration justifierait de les exclure.** (C.Cass 3ème Civ 8 février 2024 n°22-24.119) [Lire plus](#)
- **Le syndicat des copropriétaires peut-il adresser les charges au nouvel acquéreur avant la notification ?** (C.Cass 3ème Civ 8 février 2024 n°22-24.829)2024 n°22-24.829) [Lire plus](#)
- **La contestation d'un appel de fonds décidé en assemblée générale est soumise au délai de forclusion de deux mois** (C.Cass 3ème Civ 14 décembre 2023 n°22-10.770) [Lire plus](#)
- **Clause réputée non écrite : donner accès à la toiture terrasse par avance** (Cour d'appel, Paris, Pôle 4, chambre 2, 24 janvier 2024 - n° 20/06279) [Lire plus](#)
- **Le juge est tenu de proposer une nouvelle répartition des charges lorsqu'il constate que la précédente grille est réputée non écrite.** (C.Cass 3ème Civ 25 janvier 2024 n°22-21.579) [Lire plus](#)

Veille

- **La «bête noire» des syndics devient syndic à son tour**

Après avoir raillé les syndics traditionnels dans une campagne publicitaire diffusée en 2020, [la start-up Matera propose une offre de syndic professionnel local](#).

- **Proptech : Bellman est racheté par Inch**

Après des difficultés financières qui ont mené à un redressement judiciaire, [Bellman annonce avoir été racheté par la startup Inch](#) ainsi que par son fondateur, Thibaut Favre. Pour les 40 agences clientes et les 50 000 copropriétaires/bailleurs de Bellman, cela signifie un nouveau départ après la tempête.

- **Paris : les copros séduites par EcoRénovons Paris+**

Le 24 janvier, devant un parterre de professionnels réunis au Pavillon de l’Arsenal, les élus parisiens ont dressé [un premier bilan d’EcoRénovons Paris+ \(ERP+\)](#), dispositif d’aides et d’accompagnement gratuit des copropriétés privées, lancé en septembre 2022 par la Ville de Paris.

Droit des baux commerciaux

Notre article

Maître Nadia Bouyahia, avec la participation de Madame Claire Guilmineau, vous propose un focus sur les modalités de calcul du plafonnement du loyer renouvelé ou révisé d’un bail commercial. Dans cette fiche pratique, Me Bouyahia définit le plafonnement, vous éclaire sur ses champs d’applications, les indices à appliquer ainsi que la méthode de calcul. Elle vous partage selon différentes hypothèses des exemples de calculs. [Lire cette fiche pratique](#)

Commentaires d’arrêt

Tous les mois, Maître Emmanuelle CHAVANCE attire votre attention sur les décisions majeures en baux commerciaux. [Lire ses commentaires d'arrêt](#)

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes

- **Le locataire commercial n'est pas tenu responsable des dégradations causées par la vétusté, sauf indication contraire dans une clause spécifique du contrat.** (C.Cass 3ème Civ 30 novembre 2023 n°21-23.173) [Lire plus](#)
- **Bail commercial : effet du congé avec offre de renouvellement à des clauses différentes** (C.Cass 3ème Civ 11 janvier 2024 n°22-20.872) [Lire plus](#)
- **Crise sanitaire et non exonération du paiement des loyers** (C.Cass 3ème Civ 8 février 2024 n°22-17.620) [Lire plus](#)
- **Transfert de l'impôt foncier sur le preneur** (C.Cass 3ème Civ 8 février 2024 n°22-24.268) [Lire plus](#)
- **L'absence de notification d'un mémoire préalable avant la saisine du juge des loyers commerciaux entraîne une fin de non-recevoir.** (C.Cass 3ème Civ 8 février 2024 n°22-22.301) [Lire plus](#)

Veille

- Olivia Grégoire plaide pour une mensualisation des loyers commerciaux

La ministre déléguée chargée des entreprises, du tourisme et de la consommation, Olivia Grégoire, a appelé à [une mensualisation du paiement des loyers commerciaux](#) (plutôt que par trimestre), pour soutenir la trésorerie des entreprises.

Droit des baux d'habitation

Jurisprudences

Nous vous proposons un résumé de jurisprudences récentes

- **Loi de 1948 : pas de maintien dans les lieux pour le locataire possédant un logement même non décent** (C.Cass 3ème Civ 14 décembre 2023 n°22-21.964) [Lire plus](#)
- **Droit de préemption et prix de vente** (Cour d'appel d'Orleans 7 février RG n°2024 23/01186) [Lire plus](#)
- **Location saisonnière type Airbnb : le Tribunal administratif de Nice annule la réglementation métropolitaine !** (Tribunal administratif de Nice 31 janvier 2024 n°22/57486) [Lire plus](#)

Veille

- **Ces locataires congédiés par leur propriétaire voulant louer pendant les JO**

Bail mobilité, bail Code civil ou tout simplement baux non renouvelés, [les propriétaires bailleurs déploient diverses techniques pour récupérer leur logement](#) et le louer pendant les Jeux Olympiques.

- **DPE : ce qui attend les logements de moins de 40m²**

[Le projet d'arrêté qui modifie les seuils des étiquettes du diagnostic de performance énergétique pour les logements de petites surfaces](#) prévoit dans son article 3 l'émission d'une nouvelle étiquette « qui ne remet pas en cause les travaux et calculs du diagnostic de performance énergétique » initial.

Droit de la construction

Jurisprudence

Nous vous proposons un résumé d'une jurisprudence récente

- **Trouble anormal de voisinage résultant de nuisances dues à l'extension d'une exploitation agricole (C.Cass 3ème Civ 7 décembre 2023 n°22-24.268)**

[Lire plus](#)

Veille

- **Au Mipim, le ministre du Logement annonce dix « mesures de simplification »**

Depuis le Marché international des professionnels de l'immobilier (Mipim) qui ouvrait ses portes aujourd'hui à Cannes, Guillaume Kasbarian a dévoilé [une série de mesures censées endiguer la crise de l'offre de logement.](#)

Ces annonces sont d'ores et déjà [critiquées par les professionnels de l'immobilier.](#)

- **En 2023, les investissements résidentiels ont chuté de moitié**

Le marché résidentiel classique et géré a capté un volume de 2,8Mds€ d'investissements, contre 5,6Mds€ en 2022. [Cette année, le marché devrait être stimulé, entre autres, par les immeubles à rénover ou à transformer.](#)

- **Transformation ou artificialisation : tour d'horizon des créations de surfaces commerciales**

[Dans son dernier état des lieux du marché français](#), la société de conseil Cushman & Wakefield cite plusieurs projets neufs à livrer en 2024 ou 2025, dont deux centres commerciaux issus d'une transformation de bâtiments existants.